

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 9-i ülésére

**Tárgy: Kárpitos Ipari Kft. bérlő óvadék mérséklési kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 36694/0/A/2 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám** alatt található, utcai bejáratú, földszinti, 195 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a **Kárpitos Ipari Kft** (székhely: 1084 Budapest Tolnai L. u. 32/34. cégjegyzékszám: 01-09-885334; képviselő: Sági Kis Attila) az 1999. május 10-én kelt, 2012. július 6-án módosított, határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés szerint. Jogelődje a Kárpitos Ipari Kiszövetkezet volt. A bérlő a helyiséget bútorüzlet és bútor javítás céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor óvadékot nem fizetett. A helyiség a tulajdoni lapon üzlethelyiség besorolású.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 593/2013. (V. 27.) számú határozatában hozzájárult a **Kárpitos Ipari Kft** által bérelt **Budapest VIII. 36694/0/A/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 43. szám** helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj 2012. évi szinten, **281.078.- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben történő megállapításához 2013. május 1-től december 31-ig.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 22. § (2) d) pontja alapján az óvadék megfizetését, és a 22. § (2) c) pontja alapján a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását vállalja a bérlő.

A Kárpitos Ipari Kft. a fenti határozatról küldött értesítésünk kézhezvételét követően kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, amelyben kérte, hogy a feltételként előírt óvadék befizetésétől tekintsen el az Önkormányzat. Kérésének indokaként leírta, hogy mind a közületi mind a lakossági kereslet drasztikusan visszaesett az általuk végzett szolgáltatások és termékek forgalmazásában, a válság következtében igen nehéz helyzetben kerültek a költségeik kigazdálkodása is komoly terheket ró rájuk. A helyiséget a jogelődjük már 1951. óta bérlő, a bérleti díj fizetését mindig pontosan határidőben teljesítik, ezért véleményük szerint nincs szükség, hogy az Önkormányzat óvadékot kérjen a cégtől. Amennyiben nem lehetséges az óvadéktól való eltekintés, kénytelenek lesznek fontolóra venni a helyiség visszaadását.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

## **II. Indokolás**

Az óvadék mérséklése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

## **III. Tényállás**

Jelenlegi bérleti díj előírás: **297.099,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **31.801,- Ft/hó.**

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a Kárpitos Ipari Kft-nek a Budapest VIII., József krt. 43. szám alatti helyiségére 2013. augusztus 31-ig (1 havi) bruttó 377.316,- Ft (könyvelésileg még nem lezárt hónap) tartozása van. A Budapest VIII., Tolnai L. u. 32-34. szám alatti helyiségére 2013. augusztus 31. napjáig 57.388,- Ft (kevesebb, mint 2 havi) bruttó bérleti díj (könyvelésileg még nem lezárt hónap) hátraléka van, amely összesen: 434.704,- Ft bruttó összeg.

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő **36694/0/A/2** hrsz-ú, 195 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **38.585.000,- Ft.** A helyiségben végezett tevékenységhez (üzlet és raktározás) tartozó bérleti díj 8 %-kal **számított bérleti díja: 257.233,- Ft/hó + Áfa.**

## **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 14. § (2) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

## **V. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérleti díj csökkentésének ügyében hozott a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 593/2013. (V. 27.) számú határozat 3. pontjának az óvadék összegére vonatkozó módosítását. Javasoljuk az óvadék összegének 1 havi bruttó bérleti díjban történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a bérlő régóta bérlő a helyiséget, és a bérleti díj fizetési kötelezettségének mindig határidőben pontosan eleget tesz.

## **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az óvadék célja, hogy a bérlő fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén fedezetet nyújtson a tartozás vagy egy részének a kiegyenlítésére. A bérlőnek és jogelődjének a hosszú évtizedek alatt tanúsított fizetési moráljára tekintettel nem indokolt a 3 havi óvadék kikötése.

Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, az eddigi bérleti díj bevételtől az Önkormányzat elesik. A helyiség óvadék mérséklésre vonatkozó döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:  
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) **módosítja** az 593/2013. (V. 27.) számú határozat 3. pontját.
- 2.) **engedélyezi** a Kárpitos Ipari Kft. bérlő által bérelt Budapest VIII., 36694/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 43. szám alatt található, 195 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérleti szerződés módosítása kapcsán az óvadék 1 havi bruttó bérleti díjban történő megállapítását, továbbá a bérleti szerződés megkötésének feltételül szabja, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja bérlő.
- 3.) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy Kárpitos Ipari Kft. bérlő a határozat kézhezvételét követő 5 napon belül a fennálló hátralékát kiegyenlíti, és ezt igazolja.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. augusztus 27.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2013. SZEPT. 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE